

# 2010 商業施設士資格試験・構想表現(実技)試験

## 【文章表現】

◎「文章表現」の出題は下記の通りとなります。

次の「設問A」もしくは「設問B」のいずれかを選択し、それぞれの①～④の内容について答えなさい。

所定の答案用紙、2枚以上4枚以内にまとめること。

なお、各項の与条件等を考慮した文章・図表を用い表現すること。

(注：グラフ、機能図、概念図などにおいて表現する場合には、答案用紙内に記述のこと。)

(☆「設問A」問題文のあとに解答3例、「設問B」問題文のあとに解答3例をそれぞれ掲載)

## 設問 B 【わたしのまちの自慢の店】

店を考えるにあたって、その立地するまちや住んでいる人々も同時にとらえて評価すべきである。マーケティングの視点がますます重要になるこれからだから、今後への手始めに自分の暮らすまちを主題に考えてみる。

あなたの住んでいるまちの中で、お気に入りの優良店を選んで、さらに一歩立ち入ってその店が成功しているのは何故か、を考える。

もし優良店として特別推奨するほどの店がない場合は、比較的良好な店を選んで、良い点を同時に指摘しながら分析する。

以上を念頭に置き、次の問い(1)～(10)についてそれぞれ記述せよ。(1)～(9)それぞれ各 200 字以上、(10)については 400 字以上として、合計 2,000 字以上を目安とする)

### 【問い】

- (1) あなたの住んでいるまちはどのようなまちか（まちの性格、規模、交通の便、歴史その他について）
- (2) あなたの選ぶ優良店はどのような店か（業種、業態、規模、歴史その他について）
- (3) 店の立地および地域での重要性等について
- (4) 店の特長について
- (5) 優良店と評価する理由について
- (6) 店の客層について
- (7) 店の商品の良い点、品揃え、価格などについて
- (8) 店のサービス、接客、PR、その他について
- (9) 店の規模と店舗デザイン、店内の構成、雰囲気などについて
- (10) 総合してあなたのこの店に対する評価と提言について

解答例①

平成 22 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

情まな浜地々た、市は位了。域めの島トとの丁の鎮一要有う要し、東と地  
 国さ重積の約まり都程にお市占国高ら、核、且軒了の国り重港は、91  
 果、貴区分間。おは面中もりを全の又規り市新り厩左との間後し。02  
 し、でに西の年了て地ので、居#十業おとて交る村路が戦成。04  
 有極化心な数で有と、地地区1人百、ユ、し銀東さ借も横洋流了がた、  
 を積文中の客街も業り業了政約万は浜、で、下け用。日と平横才街す本  
 港に、の区光る核産おエり行の5に横、分発地に和る/も太後展下。ま  
 際持的業中観議個次て浜ての積之本とル設分管駛たお人そりの発地了備  
 国維史高はのをの一本末も8面約浜一ア施が本浜客でるもよと口なも  
 は観歴。心へかて第おは支1のは横、シ業と浜横去易。けた。街西とト  
 市景てる中市客し。行てを、体員、分、商早横新銀客。市航る車駛りし。  
 浜の、の浜集とるくしりて全業了分不型は。た、もて浜来分中浜がべり  
 横街よて光横光とす多とく人見徒誘のミ大道銀ま客又約横一た浜横、イ本  
 具もにし観、観う在が業づる川、を設ル外録相。スセ数。リと横にさうま  
 川政とを、での夕有業産の〇系所核施の郊。子ネク客るよにてその視止  
 茶行ミカアア数トが豊次も5神々規業ルせる急いジア降あ、る本と農を見  
 神。了留リり有ッ者郊ニの3けのの商ビ店あ本てどの乗でがオかと発気が  
 りるけるエ工国バ学近第本約積る銀型駛販で、木のては駛た電電面都田長  
 いあかすた左全の通分。日は面約大、量街急さく港駛んっ發が開心。系  
 ごとを挿ししとへ。が大、口のは最、ク電山東用船空浜、あて地の都分了  
 ん街制保とと人部勤が最り人本所もう一家き、利、田横、でて留録流1な  
 住な親を心心万心通り思おの、業でこ、ル型大本てし取る。一村と居軒横港更  
 がかなみ中中。都のぬいて布く事中心ト大も日し車、あ夕な点人新の開と  
 私豊ま並をを。まくと奈し浜広。の、ッ他て東と停でての土掘国道後ほが  
 (川) 諸さ街駛区。東夕部神置横ける市置しのをり足が方所敷小が外海のに区

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	34
--------	---	------	--	----	--	------	----

横シフト近月セオミの屋の送でこのてで  
 ルテへるつ送のミ田と横物華業業付  
 アストあでにこヤ。岡、ラで買のた。ホ  
 シ送しでい限、ルあ、ス、ラで買のた。ホ  
 送横店次大リテにチカの程。いで分業  
 程の甘能に最よホアイクと氣るおりが商  
 。プア業街をに急エジョフ。、リにくし  
 る。一口の下性題東エジびるて送リ一  
 あルッの地毎間ル取、。リホリ横とイホ  
 ぐ業イト利のセ。送ネラて討あ、にテに  
 ル本宮ハトヤ度ク。様ミ×うまさは化う送  
 ア日。たそ又強エリとルナ削り築ル性担横  
 シ身了幅ヤ震るマメ、シをのをじ活を、  
 送、イ、イ、ク耐オッしう、バギとン、分、  
 横、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 日、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 店、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 長、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 優、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 た、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 の、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 堅、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 が、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 私、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 (2) 送、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 (3) エ、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 (4) ヤ、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、  
 (5) 勝、了、か、タ、ア、耐、オ、ッ、し、う、バ、ギ、と、ン、分、



解答例②

平成 22 年度商業施設士資格試験・構想表現試験『文章表現』答案用紙

選択した設問	B	受験番号	~	氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	---	----	--	------	-----

1) あなたの住んでいる場所はどのような場所か。

川崎市高津区の中核都市であり「溝口」。もとは江戸時代に「大山参拝」への街道の宿場町として、商業・物流の中継地点として発展した。昭和初期に存続し現在のJR南武線の「武蔵溝口駅」と東急線の「溝口駅」が開業。これに伴い、周辺には工場が相次ぎ、駅前には、様々な店舗が多く集積していった。ただし、画一的な開発ではなかったため、「まよひ回廊」及び「駅前へのアクセス」悪さが長年の問題であった。そこで1999年に駅前再開発により「新駅舎」「日タリ」「パストリアンテモ」としてデッキを直結する大型商業施設「アクティ・プラザ」が開業した。商業施設としては他に「イトーヨーカドー」「ドンホーテ(旧花崎屋)」等の大型店の他、西口北口、大森街道沿いにそれぞれ商店街があり、駅を中心とした1km圏内において年間小売総販売額が約990億円、店舗数約450店舗、売場面積90,000㎡と1ヶ地区No.1の繁華街である。また、前述の通り、JR南武線と東急田園都市線、大井町線が接続する他、道路網も国道246、第1京浜東北線が充実しており、都心をはじめあらゆる方面へのアクセスが非常に良好なエリアである。そのため、周辺には都心・上場企業勤務の世帯が流入し、高いニューファミリー層が多く居住し、世帯構成比率と比べ20・30代の構成比の高い健全な住宅エリアでもある。また、研究所・工場が存在する「ビジネスエリア」、洗足学園系の学校が存在する「文教エリア」もあり、このように「商業」「住宅」「ビジネス」「文教」といった要素、再開発前後の要素といった様々な要素が存在する多面性をもった場所である。

2) あなたの選んだ優良店はどのような店か？

今回の対象は、1)にも述べた「アクティ・プラザ」。1999年の駅前再開発により開設した「ショッピングセンター」である。専門店59店舗が占める「アクティ・1」と「マリアンティ」(丸井によるファミリー向けブランド)をキーテナントとする「アクティ・2」の2棟からなる「ショッピングセンター」である。それぞれ地下1層、地上10層の計11層で構成され、売場面積は約40,000㎡と駅前エリア最大規模となり、SCの分類としては、「RSC」「スーパーセンター」に分類されると思われる。運営は、川崎市、丸井、等教社出資による共同事業体が担っている。

3) 店の立地および地域での重要性等について

「パストリアンテモ」および「駅」を直結、徒歩約1分程度の場所に立地する。車でのアクセスも大型駐車場があるため、決して悪くはない状況である。「アクティ・プラザ」には、飲食・住居・住友と「フルカワゴリ」MDがあり、立地利便性の高いシナジー効果により、周辺圏内住民にとりては「生活の基盤」となる「ショッピングセンター」である。また、このような機能圏に加えて、再開発前の「懐かしい」「まよひ」のイメージを醸成する新しい「まよひ」のシンボリックな存在でもあり、「まよひ」を語る心理的にも重要な存在である。

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	1/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

① あなたの住んでいられるところはどのようなところか。

川崎市高津区を中心都市であり「清川口」、むむは江戸時代に「大山参拜」への街道の宿場町として、商業物流の中継地点として発展した。昭和初期になると現在のJR南武線の「武蔵清川駅」と東急線の「清川駅」が開業。これに伴い、周辺には工場が相次ぎ、駅前には、飲食店、店舗が多く集積していった。ただし、画一的な開発ではなかったため、「まごの区別性」は、駅前の「マゴ」の「悪口」が長年の問題であった。そこで1999年に駅前再開発により「新駅舎」「ロウリー」「ベテスタリアン」そして「マゴ」直結する大型商業施設「クワイアプラザ」が開業した。商業施設としては他に「イトーヨーカドー」「ドンホーテ(旧森崎屋)」等の大型店の他、西口、北口、大井町街道沿いに、それぞれ商店街があり、駅を中心とした1km 圏内において年間小売販売額が約990億円、店舗数約450店舗、売場面積91,000㎡と川崎地区No.1の繁華街である。また、前述の通り、JR南武線と東急田園都市線、大井町線が接続する他、道路網も国道246、第3京浜、東名高速など充実しており、都心にはいあある43方面へのアクセスが非常に良好なエリアである。そのため、周辺には都心上場企業勤務の世帯収入の高いニューファミリー層が多く居住し、子育て率と比べ20・30代の構成が高い健全な「ファミリー」でもある。また、研究所、工場が存在する「ビジネスエリア」、洗足学園などの専攻が存在する「文教エリア」もあり、このように「産業」「住宅」「ビジネス」「文教」といった要素、再開発前後の要素、といった異なる要素が混在する多面性をもつようになった。

② あなたの選ぶ優良店はどのような店か？

今回の対象は、①にも述べた「クワイアプラザ」。1999年の駅前再開発により開設した「ショッピングセンター」である。専門店59店舗が在る「クワイア1」と「マイルストーン」(丸井によるファミリー向けブランド)をキーテナントとする「クワイア2」の2棟からなるショッピングセンターである。それぞれ地下1層、地上10層の計11層で構成され、売場面積は約40,000㎡と駅前エリア最大規模となり、SCの分類としては、「RSC」「マヨティストア」に分類されると思われる。運営は、川崎市、丸井、等数社出資による共同事業体が行っている。

③ 店の立地および地域での重要性等について

「ベテスタリアン」および「マゴ」直結、徒歩約1分程度の場所に立地する。車でのアクセスも大型駐車場があるため、決して悪くはない状況である。「クワイアプラザ」には、「衣食住遊」(住)と「フルカテゴリーMD」があり、「立地利便性」とのシナジー効果により、この圏内住民にとっては「生活の基盤」となるショッピングセンターである。また、このような機能面に加えて、再開発前の「おもしろい」な「まご」のイメージをふくらませる新しい「まご」の「シンボリック」な存在でもあり、「まご」を誇る心理的にも重要な存在である。

選択した設問 B

受験番号

氏名

通し番号 3/4

(4) 店の特長について

「クティ1」については、専門店が59店舗集積した、「GU」など「大衆品・中級品」を中心とした「ファッション衣料雑貨」の他ATMなどの「金融」、定期券販売などの「交通」、郵便局、市出張所、年金相談室などの「行政」といった「生活インフラ系のサービス」が充実している点の特長である。また「クティ2=マルイファミリー」は、丸井本来の20-30代を対象とした「ファッションアイテム×上質品」のファッションに加え、エリア特性をみず、「食料品」やユニクロ GAP、ZARAなどのSPA、や「大型家電量販店」(ノジマ電器)を展開し、「フリーユース」も取り込んでいる点の特長である。

(5) 優良店と評価する理由について

まずは、専門店集積である「クティ1」と「マルイファミリー」を核とした「クティ2」の組み合わせがポイントであり、「カバリエーション」が最大限におさえる。館全体でのMDの幅と深さ、それによる提案力が高い点が評価される。次に、駅前立地という莫大な交通量を考え、基準階となる1Fには、「スイーシ」、「アウトコート」デパートの直結フロアと2Fは「アパレル」等の服飾雑貨を構成しており、敷居が低く、おとり立ち寄りやすいフロア構成になり駅前立地を活かしている点である。

3つ目は、「アパレル」、「ホビー」、「本・DVD」、「家電」などの物販の他にも「スイーシ」などの滞在性の高いMDサービスが充実している点である。一面的にも「滞在性」と売上は比例すると言われており、実際、このような経済状況下においても、駅前直下という点は多い評価される点である。

(6) 店の客層について

「クティ1」の「ファッションフロア」は前述の通り「大衆～中級品」クラス「中心」のため、高校生や大学生の姿が多く見られる。他の物販フロアに関しては「無印良品」を中心に30～40代主婦層が「レストランフロア」は30～40代主婦を中心とした「ファミリー層」や「シニア主婦」の姿が多く見られる。

「クティ2=マルイファミリー」は、「中級～上質品」、「ファッションアイテム」、「ファッションアイテム」用途が中心の「ファッションフロア」は、専身OL層やDINKSの姿が多く見られる。他の物販は、これらに加え、「ファミリー」の書店、「レストラン」食料品はさらに「シニア主婦」の書店している姿が多くみられる。「クティ1」「クティ2」を合わせた館全体として非常に幅広い客層に利用していた点である。

選択した  
設問 B

受験番号

氏名

通し番号 3/4

(7) 店の商品の良い点を述べ、価格を述べよ。

〈1〉〈クティ1〉の商品・MDの構成は「ファッション」「ホビー」から「インテリア」「レストラン」「サゼス」  
 となり、それぞれのカテゴリ共通で言えるのは「大衆〜中級の価格帯、TPOSで  
 いうと、「直営」や「近所」といったプライベート場面を満たすMD構成になっている。  
 一方、〈クティ2=マルイファミリー〉は、「ファッション」「インテリア」「雑貨」「食料品」「レストラン」  
 「サゼス」となり、これらのカテゴリ共通で言えるのは、「中級〜上級」の価格帯、  
 TPOSでいうと、職場といった「オフィス」や「記念日」といった「シニール」、上級の気分  
 を味わうための「お出かけ」といったプライベート場面を満たすMD構成になっており、  
 〈クティ1〉と〈クティ2〉で幅広い用途・価格帯を満たす構成となっている点か  
 評価される。

(8) 店のサゼス接客、PR その他について

〈クティ1〉が主たる取り組みの特徴のひとつとして、「コミュニティづくり」があり、主な  
 内容としては、地元CATVと組んだ「音楽バンド」の勝ち抜きイベント（優勝者は、テレビ）  
 や、洗足学園の生徒による音楽イベント、子供を対象とした「ワークショップ」、屋上での  
 盆おどり大会、行政・商店街と共同によるイベントなどを実施している。  
 またマルイファミリーでは、丸井のCSR活動として難関の寄附目的は、食料品の  
 下取りなどを通年積極的に実施している。

(9) 店の規模と店舗デザイン、店内の構成、雰囲気などについて

地上10層と上たをす子と豊稔を話しがさすはあが、外観は、ガラス面を多くとり、窓から  
 見えるスタアやお客様、照明を中心「姿」をみせることにより、まぶさを感じる人に「安心感、  
 やさしい」「清潔感」と与え、「心の余裕」と与えるきっかけになっていると思われる。  
 また〈クティ2=マルイファミリー〉は、「オフィス」「シニール」用途のMDが多く、それに合わせて  
 照明・床・BGM・VPなども展開しており、お客様も「お出かけ」のイメージが強い。また、シ  
 ンセーションである。しかし、深くは敷居の高さ「シニール」な雰囲気は、おまほも「日常の生活」に  
 「上級」の場といった雰囲気である。一方〈クティ1〉は、「ファッション」用途のMDが多いため、  
 お客様も「くすぶた」姿のイメージが強く、「近所」といった雰囲気である。一歩まぶさると、  
 雑多な雰囲気になりがちな「エスカー」周りなど「フリースペースを多くとり、余白による  
 心の余裕を演出しており、心地良い「くす空間」を演出している。

選択した設問	B	受験番号		氏名		通し番号	4/4
--------	---	------	--	----	--	------	-----

(10) 総合してあなたがこの店に対する評価と提言について

総じてこの「クワイアプラザ」に対する評価は以下の理由により高い。

<評価点1>

「専門店とキーテナントの良質な補充関係、それによる生活提案力の高さ」

今まで述べた通り、価格帯、TPOSなどにおいてそれ以外のものができている。非常に幅広い層に利用していただいている。また、1人のお客様にとっても暮らしに合わせた様々な場面・用途に応じたMDができること、また、女性にも優しいこと、また、「お洒落」なクワイアに行こうとすると、真先に「悲恋」であるものと思われる。このように、商圏住民にとっては生活にかかせない存在となっている点を評価したい。

<評価点2>

「様々な「ショッピング」場面を楽しめる売場構成」

「食料品」「アパレル」中心の基準階のMD構成、その他にも「オービテック」「カフェ」など、準備性に優れたMDが非常に充実しているため、「ショッピングを楽しむ」ことができる。いつかお洒落お洒落と、平日の夕方は帰途途中の「OL」や「主婦」が揃うような姿が多くなる。これは「エキュート」などと同じような駅近では非日常的な消費行動が消費費を満たしているものと思われる。また、休日家族づれにおいても、夫や子供が準備ができるMDが充実しているため、妻や子供は気が楽な「お洒落」を楽しむことができる。このように「お洒落」でも「家族」でも楽しめる「売場構成」になっており、「ショッピング」の場を楽しむ充実した空間となっている点を評価したい。

また、さらなる「お洒落」「暮らし」の発展に對此の問題を以下のよりに提言したい。

「まちの「核」としての共生」

近年、ドンホーワの店舗に伴い若年層の夜間における流入が多くなり、クワイアのフロントを囲むまちのありさまであるし、少存する「お洒落」をおもっている。これは、大前提である「安心安全」を前提とした問題であり、行政・商店街と連携した早急な対策が必要である。

また、総合エリアである、「三子玉川」エリアにおいて大規模な再開発が行われており、今後、まちの発展に大きく貢献を期待すると思われる。そこで、「クワイア」がまちの核テナント、マナー・業態として、行政・商店街・企業・学校をリードし、さらなるコラボレーションによって、まちの「お洒落」を推進していくべきではないかと考える。

(以上)







